

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL I – SANTANA – SP**

**PROCESSO : Nº 1024077-63.2017.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 7º OFÍCIO**  
**AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**  
**REQUERENTES : ROSELY APARECIDA BARBOSA MARIANO DOS SANTOS E OUTROS**  
**REQUERIDOS : MARIA FERMINO MACHADO E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL**

**Localização:** Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

**Data da avaliação:** Julho de 2022

**Valores de mercado:**

| <b>Tipo</b>    | <b>Valor</b>                                                      |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Venda</b>   | <b>R\$ 860.000,00 ( oitocentos e sessenta mil reais )</b>         |
| <b>Locação</b> | <b>R\$ 2.600,00 / mês ( dois mil e seiscentos reais por mês )</b> |

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls.388, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação de 1 ( um ) imóvel residencial localizado na Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

## **CAPÍTULO III – VISTORIA**

### **1. Localização**

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP

### **2. Planta Genérica de Valores**

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 067, Quadra 008, lote 0042-0 e Índice fiscal igual a 495,00.

### **3. Planta de localização**



### **4. Acessibilidade**

O acesso é fácil e direto pela Rua Canabuoca.

## 5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Canabuoca que lhe dá acesso.

## 6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive e ao nível da Rua Canabuoca.

## 7. Características do solo

O imóvel possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

## 8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

## 9. Dimensões do terreno

O terreno do imóvel em questão, conforme análise da Matrícula nº 98.073 do 15º CRI / SP ( fls. 537 ), possui a seguinte descrição:

“...medindo 9,00m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, de um lado, por 37,00m, da frente aos fundos do outro lado, e cujos fundos com largura de 9,00m, perfazendo a área de 346,00m<sup>2</sup>.”

## 10. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 3 ( três ) edificações residenciais e 2 ( duas ) edificações de apoio ( garagem e depósito ) possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

|                         |                                                     |            |                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classe / Grupo / Padrão | Residencial / Casa / Econômico                      |            |                                                                 |
| Estrutura               | Convencional                                        |            |                                                                 |
| Forro / Piso            | Convencional / Laje e madeira / Ladrilhos cerâmicos |            |                                                                 |
| Revestimento interno    | Argamassa fina e azulejos                           |            |                                                                 |
| Revestimento externo    | Argamassa fina                                      |            |                                                                 |
| Caixilhos / Portas      | Ferro, alumínio e madeira / Madeira e ferro         |            |                                                                 |
| Janelas                 | Tipo guilhotina, basculante e de correr             |            |                                                                 |
| Cobertura               | Telhas cerâmicas e de fibrocimento                  |            |                                                                 |
| Compartimentos          | Garagem                                             | Térreo     | Garagem                                                         |
|                         | Casa 1                                              | Superior   | Sala, cozinha, dormitório, banheiro, área de serviço e varanda  |
|                         | Casa 2                                              | Superior   | Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço |
|                         | Casa 3                                              | 2º subsolo | Sala, cozinha, banheiro e dormitório                            |
|                         | Depósito                                            | 1º subsolo | Salão                                                           |
| Idade real estimada     | 40 ( quarenta ) anos                                |            |                                                                 |
| Estado da edificação    | Necessitando de reparos importantes                 |            |                                                                 |
| Área construída         | 264,00m <sup>2</sup>                                |            |                                                                 |

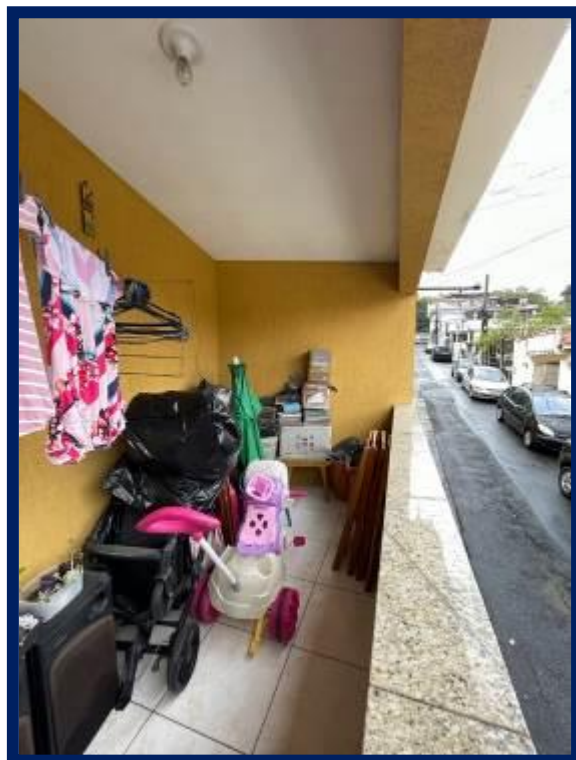
### Obs.:

- a) A área construída das edificações foi resultado de medição por este perito, quando da vistoria.
- b) A idade das edificações foi resultado de estimativa deste perito.

**11. Ilustração fotográfica das benfeitorias****Térreo – Garagem: Garagem.****Superior – Casa 1: Sala e cozinha.**



**Superior – Casa 1: Banheiro e dormitório.**



**Superior – Casa 1: Área de serviço e varanda.**



**Superior – Casa 2: Sala e cozinha.**



**Superior – Casa 2: Dormitórios 1 e 2.**



**2º subsolo – Casa 3: Sala e cozinha.**



**2º subsolo – Casa 3: Banheiro e dormitório.**



**1º subsolo – Depósito: Vista externa.**



**1º subsolo – Depósito: Vista interna.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Terreno

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo II ), resumidos no Quadro resumo de homogeneização ( Anexo III ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo IV ).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I ).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

##### 1.2.1. Fator testada ( $C_f$ )

$$C_f = ( F_p / F_r )^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 9,00m$$

$$C_f = ( 9,00 / 10,00 )^{0,20}$$

$$C_f = 0,979$$

**1.2.2. Fator profundidade (  $C_p$  )**

$$P_e = ( 346,00 / 9,00 ) = 38,44m$$

Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 25,00m$  e  $P_{ma} = 40,00m$

Portanto:  **$C_p = 1,000$**

**1.2.3. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

**1.2.4. Fator topografia (  $F_t$  )**

O imóvel possui topografia em declive ( de 5% a 10% ).

Portanto:  **$F_t = 0,900$**

**1.2.5. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

O imóvel possui solo seco.

Portanto:  **$F_c = 1,000$**

**1.3. Valor unitário básico (  $V_u$  )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de julho de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.206,08 / m^2$$

#### 1.4. Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [ V_u \times ( C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1 ) \times A_t ]$$

$$V_t = [ 2.206,08 \times ( 0,979 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 346,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 670.944,00$$

## 2. Benfeitorias

### 2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de julho de 2022, da seguinte forma:

|                                  |                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Classe                           | Residencial                                  |
| Grupo                            | Casa                                         |
| Padrão                           | Econômico                                    |
| Valor de $R_8N$ ( julho / 2022 ) | R\$ 1.900,00 / $m^2$ ( estimado )            |
| Custo de reprodução ( $V_u$ )    | R\$ 1.746,10 / $m^2$ ( $R_8N \times 0,919$ ) |
| Estado da edificação             | Necessitando de reparos importantes ( g )    |
| $I_e / I_r$                      | 40 anos / 70 anos                            |
| $F_{oc}$                         | 0,409                                        |
| $A_c$                            | 264,00 $m^2$                                 |

## 2.2. Valor das benfeitorias ( $V_b$ )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$V_u$  = Valor unitário das benfeitorias

$F_{oc}$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$A_c$  = Área construída das benfeitorias

$$V_b = ( 1.746,10 \times 0,409 \times 264,00 )$$

$$V_b = \text{R\$ } 188.537,00$$

## 3. Valor total do imóvel para venda ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total do imóvel para venda, foi efetuada a soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = ( 670.944,00 + 188.537,00 )$$

$$V_i = \text{R\$ } 859.481,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 860.000,00$$

( oitocentos e sessenta mil reais )

#### 4. Valor Locativo ( $V_L$ )

##### 4.1. Taxa de renda líquida anual ( $i$ )

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor da unidade é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, aplicou-se a taxa de renda líquida anual de 3,60% do valor do imóvel, resultado de pesquisa informal na região.

##### 4.2. Cálculo do valor locativo ( $V_L$ )

Portanto, aplicando-se a taxa de renda líquida anual de 3,60% do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para a data atual ( julho de 2022 ), foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [ ( V_i \times i ) / 12 ]$$

Sendo:

$V_L$  = Valor locativo

$V_i$  = Valor total do imóvel ( R\$ 860.000,00 )

$i$  = Taxa de renda líquida anual ( 3,60% )

$$V_L = [ ( 860.000,00 \times 0,0360 ) / 12 ]$$

$$V_L = \text{R\$ } 2.580,00 / \text{ mês}$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 2.600,00 / \text{ mês}$$

( dois mil e seiscentos reais por mês )

## **CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 18 ( dezoito ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Paulo, 20 de julho de 2022.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO****1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

**2. Fator localização (  $F_{tr}$  )**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IF_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IF_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**5. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

**6. Fator topografia (  $F_t$  )**

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno plano.**

**7. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:  
**Terreno seco.**

**8. Fator área**

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

**9. Fator atualização**

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (  $V_u$  ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [ ( V_i \times F_f ) - V_b ] / A_t \} \times [ F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 ] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

| Situação paradigma                     |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Zona de características homogêneas     | Grupo I – 2ª Zona    |
| Frente de referência ( $F_r$ )         | 10,00m               |
| Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )       | 25,00m               |
| Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )       | 40,00m               |
| Expoente do Fator frente ( $f$ )       | 0,20                 |
| Expoente do Fator profundidade ( $p$ ) | 0,50                 |
| Fator frentes múltiplas                | Não se aplica        |
| Número de fatores utilizados ( $n$ )   | 6                    |
| Área do terreno avaliando              | 346,00m <sup>2</sup> |
| Topografia                             | Plana                |
| Consistência do solo                   | Seco                 |
| Índice fiscal                          | 495,00               |
| Data-base                              | Julho de 2022        |

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Galdino Imóveis – Sr. João Carlos            |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 2581-7328                       |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                     |
| <b>03. Localização</b>                | Rua da Virgem, nº 320                        |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 067, Quadra 096 e Índice Fiscal 430,00 |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 400,00m <sup>2</sup> / 8,00m x 50,00m        |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                        |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                    |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Construção sem valor comercial               |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 750.000,00                               |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{[(750.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 400,00 \times [1,151 + 1,037 + 1,046 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.118,24 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

|                                       |                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Corretor autônomo – Sr. Marcos Viana                             |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 96394-2216                                          |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                                         |
| <b>03. Localização</b>                | Rua da Virgem, nº 348                                            |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 067, Quadra 096 e Índice Fiscal 430,00                     |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 130,00m <sup>2</sup> / 5,00m x 26,00m                            |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                                            |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                                        |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Casa Simples, 20 anos, ( c ), 107m <sup>2</sup> , R\$ 232.000,00 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 550.000,00                                                   |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \{[(550.000,00 \times 0,90) - 232.000,00] / 130,00 \times [1,151 + 0,885 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.397,07 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

|                                       |                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Proprietária – Sra. Solange                                      |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 99636-1313                                          |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                                         |
| <b>03. Localização</b>                | Rua Irmã Emerenciana, nº 140                                     |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 066, Quadra 369 e Índice Fiscal 441,00                     |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 126,00m <sup>2</sup> / 6,50m de frente                           |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                                            |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                                        |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Casa Simples, 20 anos, ( c ), 100m <sup>2</sup> , R\$ 217.000,00 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 480.000,00                                                   |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{[(480.000,00 \times 0,90) - 217.000,00] / 126,00 \times [1,122 + 0,881 + 1,090 + 1,136 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.097,45 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

|                                       |                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Lope One Imóveis – Sra. Sílvia                                   |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 2262-9988                                           |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                                         |
| <b>03. Localização</b>                | Rua da Virgem, nº 175                                            |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 067, Quadra 078 e Índice Fiscal 464,00                     |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 250,00m <sup>2</sup> / 5,00m x 50,00m                            |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                                            |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                                        |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Casa Simples, 20 anos, ( c ), 183m <sup>2</sup> , R\$ 397.000,00 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 1.000.000,00                                                 |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ [ (1.000.000,00 \times 0,90) - 397.000,00 ] / 250,00 \times [ 1,067 + 0,922 + 1,149 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1 ] \} \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.331,83 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

|                                       |                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | Lope One Imóveis – Sra. Sílvia                                   |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 2262-9988                                           |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                                         |
| <b>03. Localização</b>                | Rua da Virgem, nº 163                                            |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 067, Quadra 078 e Índice Fiscal 464,00                     |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 500,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 50,00m                           |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                                            |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                                        |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Casa Simples, 40 anos, ( e ), 238m <sup>2</sup> , R\$ 290.000,00 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 1.275.000,00                                                 |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = \{ \{ [ (1.275.000,00 \times 0,90) - 290.000,00 ] / 500,00 \times [ 1,067 + 1,047 + 1,000 + 1,021 + 1 + 1 - 6 + 1 ] \} \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.946,97 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

|                                       |                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>01. Fonte de informação</b>        | VZN Imóveis – Sr. Erick                           |
|                                       | Tel.: ( 11 ) 99811-0096                           |
| <b>02. Data</b>                       | Março de 2022 ( oferta )                          |
| <b>03. Localização</b>                | Rua da Virgem, nºs 147 / 159                      |
| <b>04. Planta Genérica de Valores</b> | Setor 067, Quadra 078 e Índice Fiscal 464,00      |
| <b>05. Área / Dimensões</b>           | 800,00m² / 15,50m de frente                       |
| <b>06. Topografia</b>                 | Plano                                             |
| <b>07. Características do solo</b>    | Solo seco                                         |
| <b>08. Benfeitorias</b>               | Casa Econ., 40 anos, ( e ), 550m², R\$ 576.000,00 |
| <b>09. Valor de venda</b>             | R\$ 2.500.000,00                                  |

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

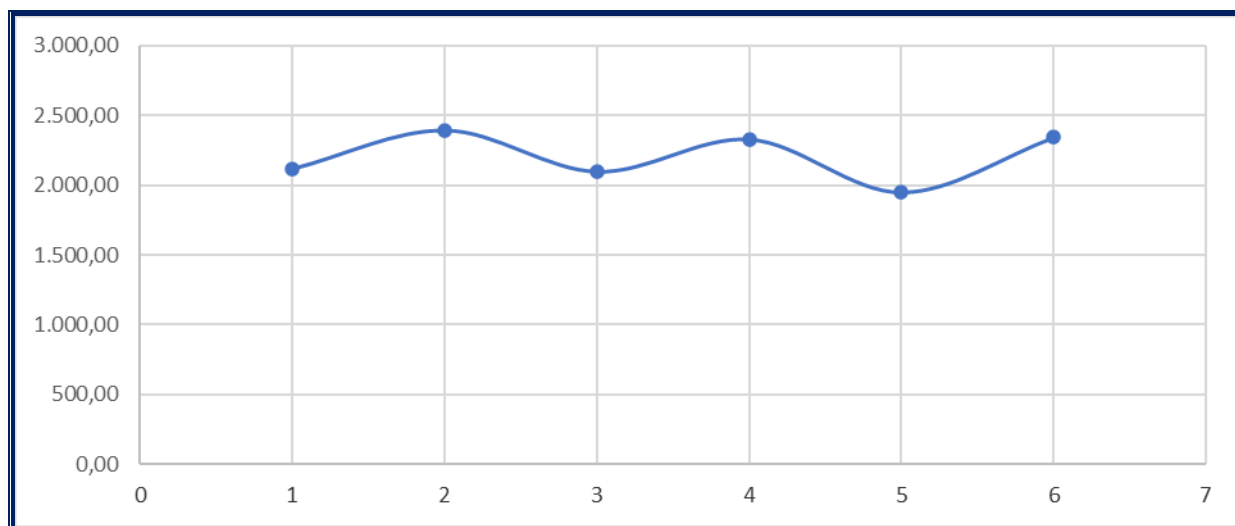
$$V_{u6} = \{[(2.500.000,00 \times 0,90) - 576.000,00] / 800,00 \times [1,067 + 1,110 + 0,916 + 1,028 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.344,94 / \text{m}^2$$

## **ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

### ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | V <sub>i</sub> | F <sub>f</sub> | V <sub>b</sub> | A <sub>t</sub> | F <sub>tr</sub> | A <sub>h</sub> | C <sub>f</sub> | C <sub>p</sub> | F <sub>t</sub> | F <sub>c</sub> | n | V <sub>u</sub>  |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-----------------|
| 01 | 750.000,00     | 0,90           | 0,00           | 400,00         | 1,151           | 1,037          | 1,046          | 1,021          | 1              | 1              | 6 | <b>2.118,24</b> |
| 02 | 550.000,00     | 0,90           | 232.000,00     | 130,00         | 1,151           | 0,885          | 1,149          | 1,000          | 1              | 1              | 6 | <b>2.397,07</b> |
| 03 | 480.000,00     | 0,90           | 217.000,00     | 126,00         | 1,122           | 0,881          | 1,090          | 1,136          | 1              | 1              | 6 | <b>2.097,45</b> |
| 04 | 1.000.000,00   | 0,90           | 397.000,00     | 250,00         | 1,067           | 0,922          | 1,149          | 1,021          | 1              | 1              | 6 | <b>2.331,83</b> |
| 05 | 1.275.000,00   | 0,90           | 290.000,00     | 500,00         | 1,067           | 1,047          | 1,000          | 1,021          | 1              | 1              | 6 | <b>1.946,97</b> |
| 06 | 2.500.000,00   | 0,90           | 576.000,00     | 800,00         | 1,067           | 1,110          | 0,916          | 1,028          | 1              | 1              | 6 | <b>2.344,94</b> |



## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

| <b>V<sub>u</sub></b>  | <b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b> |
|-----------------------|--------------------------------|
| <b>V<sub>u1</sub></b> | <b>2.118,24</b>                |
| <b>V<sub>u2</sub></b> | <b>2.397,07</b>                |
| <b>V<sub>u3</sub></b> | <b>2.097,45</b>                |
| <b>V<sub>u4</sub></b> | <b>2.331,83</b>                |
| <b>V<sub>u5</sub></b> | <b>1.946,97</b>                |
| <b>V<sub>u6</sub></b> | <b>2.344,94</b>                |

$$MA = \frac{R\$ 13.236,49}{6} / m^2 = R\$ 2.206,08 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.544,26 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 2.867,91 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 2.206,08 / m^2$$

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL I – SANTANA – SP**

**PROCESSO : Nº 1024077-63.2017.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 7º OFÍCIO**  
**AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**  
**REQUERENTES : ROSELY APARECIDA BARBOSA MARIANO DOS SANTOS E OUTROS**  
**REQUERIDOS : MARIA FERMINO MACHADO E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 651.

## **ESCLARECIMENTOS**

**A) Respostas aos quesitos dos Requerentes ( fls. 645 )****1. Qual das casas corresponde ao imóvel em que a ré Ana Paula reside?**

**Resp.:** A finalidade da presente demanda, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 388, é a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação de 1 ( um ) imóvel residencial, na sua totalidade, localizado na Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Quando da vistoria, este perito constatou a existência de 5 ( cinco ) edificações no imóvel, sendo 3 ( três ) residências 1 ( uma ) garagem e 1 ( um ) depósito, conforme pode ser visualizado no Capítulo III – Vistoria, item 10 – Benfeitorias, do laudo de avaliação ( fls. 614 ).

Este perito, quando da vistoria, por não ser objeto da presente demanda, não identificou qual das residências a Requerida Ana Paula reside, assim como, se a Requerida Ana Paula se utiliza, exclusivamente, ou em parceria, da garagem e/ou do depósito existentes no imóvel.

**2. Qual valor de venda correspondente apenas à quota parte em que a ré Ana Paula reside?**

**Resp.:** Favor reportarem-se à resposta ao quesito anterior.

**3. Qual valor de locação para o imóvel em que a ré Ana Paula reside?**

**Resp.:** Favor reportarem-se à resposta ao quesito 01.

**B) Respostas aos quesitos da Requerida Ana Paula Mariano ( fls. 647 )**

1. **Queira o i. Perito detalhar a localização, características e metragem do imóvel periciado, de forma a individualizar cada uma das casas constantes no terreno?**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ).

2. **Informe o Sr. Perito o valor de cada uma das casas indicadas às fls. 615/618, bem como da garagem (fl. 615) para fins de venda considerando o atual estado de conservação e metragem de cada uma delas individualmente.**

**Resp.:** A finalidade da presente demanda, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 388, é a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação de 1 ( um ) imóvel residencial, na sua totalidade, localizado na Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, logo, os valores de mercado para venda e locação individuais das edificações existentes no imóvel não são objetos da presente demanda.

3. **Informe o Sr. Perito o valor de cada uma das casas indicadas às fls. 615/618, bem como da garagem (fl. 615) para fins de locação considerando o atual estado de conservação e metragem de cada uma delas individualmente.**

**Resp.:** Favor reportarem-se à resposta ao quesito anterior.

4. **O i. perito poderia mensurar quais benfeitorias foram realizadas em cada um dos imóveis e a valorização que as benfeitorias relacionadas nas fls. 256/263 e demais representam em cada um dos imóveis para fins de venda/locação.**

**Resp.:** Favor reportarem-se à resposta ao quesito 02.

5. **O imóvel periciado, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão?**

**Resp.:** Não. Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, item 10 do laudo de avaliação ( fls. 614 ).

6. **Diga o i. Perito se o imóvel periciado sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região? Caso positivo, em que consistem e qual seus valores?**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

Favor reportarem-se à resposta ao quesito 02.

7. **Existe fácil locomoção de transporte o público para o centro da cidade e demais bairros, bem como se o imóvel periciado é próximo de parques, centros culturais, escolas e hospitais?**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

8. **Queira o i. Perito prestar as informações pertinentes e que julgar necessárias.**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao corpo do laudo de avaliação ( fls. 608 / 640 ).

**C) Respostas aos quesitos dos Requeridos Júlio Atanasio de Figueiredo Fermينو e Outro ( fls. 650 )**

**1. A localização, características, metragem, melhorias do terreno (terreno + garagem + áreas comuns).**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ).

**2. A localização, características, metragem, melhorias de forma individualizada de cada um dos imóveis, edículas e afins.**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ).

**3. O valor de cada uma das unidades que constam às fls. 615/618.**

**Resp.:** A finalidade da presente demanda, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 388, é a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação de 1 ( um ) imóvel residencial, na sua totalidade, localizado na Rua Canabuoca, nº 77, Bairro Vila Mazzei, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, logo, os valores de mercado para venda e locação individuais das edificações existentes no imóvel não são objetos da presente demanda.

**4. Especifique se o ref. imóvel, como um todo, poderá ser considerado de alto padrão para fins comerciais.**

**Resp.:** Não. Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, item 10 do laudo de avaliação ( fls. 614 ).

5. **Especifique a região, se de fácil acesso, comércio, postos de saúde, hospitais, valorização da área, etc.**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição do MM. Juízo, para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,  
P. Deferimento

São Paulo, 31 de outubro de 2022.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL I – SANTANA – SP**

**PROCESSO : Nº 1024077-63.2017.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 7º OFÍCIO**  
**AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**  
**REQUERENTES : ROSELY APARECIDA BARBOSA MARIANO DOS SANTOS E OUTROS**  
**REQUERIDOS : MARIA FERMINO MACHADO E OUTROS**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 674.

## **ESCLARECIMENTOS**

**A) Solicitação da Requerente Rosely Aparecida Barbosa Mariano dos Santos  
( fls. 664 / 666 )**

**1. Quanto ao valor de mercado para venda das casas do imóvel, separadamente**

A nobre patrona dos Requerentes solicitou que este perito informasse o valor de mercado das casas do imóvel, de forma separada:

Este perito, conforme medição no local, através de trena manual, quando da vistoria, concluiu pelas seguintes áreas construídas das edificações existente no imóvel:

| <b>Tipo</b>                       | <b>Área construída ( m² )</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Garagem ( A<sub>g</sub> )</b>  | <b>30,00</b>                  |
| <b>Casa 1 ( A<sub>1</sub> )</b>   | <b>75,00</b>                  |
| <b>Casa 2 ( A<sub>2</sub> )</b>   | <b>91,00</b>                  |
| <b>Casa 3 ( A<sub>3</sub> )</b>   | <b>50,00</b>                  |
| <b>Depósito ( A<sub>d</sub> )</b> | <b>18,00</b>                  |
| <b>Total ( A<sub>c</sub> )</b>    | <b>264,00</b>                 |

**a) Valor de mercado para venda da garagem ( V<sub>g</sub> )**

$$V_g = [ V_i \times ( A_g / A_c ) ]$$

$$V_g = [ 860.000,00 \times ( 30,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_g = \text{R\$ } 97.727,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_g = \text{R\$ } 98.000,00$$

**( noventa e oito mil reais )**

**b) Valor de mercado para venda da casa 1 (  $V_1$  )**

$$V_g = [ V_i \times ( A_1 / A_c ) ]$$

$$V_1 = [ 860.000,00 \times ( 75,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_1 = \text{R\$ } 244.318,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_g = \text{R\$ } 244.000,00$$

**( duzentos e quarenta e quatro mil reais )**

**c) Valor de mercado para venda da casa 2 (  $V_2$  )**

$$V_2 = [ V_i \times ( A_2 / A_c ) ]$$

$$V_2 = [ 860.000,00 \times ( 91,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_2 = \text{R\$ } 296.439,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_2 = \text{R\$ } 296.000,00$$

**( duzentos e noventa e seis mil reais )**

**d) Valor de mercado para venda da casa 3 (  $V_3$  )**

$$V_3 = [ V_i \times ( A_3 / A_c ) ]$$

$$V_3 = [ 860.000,00 \times ( 50,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_3 = \text{R\$ } 162.879,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_3 = \text{R\$ } 163.000,00$$

**( cento e sessenta e três mil reais )**

e) Valor de mercado para venda do depósito (  $V_d$  )

$$V_d = [ V_i \times ( A_d / A_c ) ]$$

$$V_d = [ 860.000,00 \times ( 18,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_d = R\$ 58.636,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_d = R\$ 59.000,00$$

( cinquenta e nove mil reais )

**B) Respostas aos quesitos suplementares da Requerida Ana Paula Mariano ( fls. 667 / 669 )**

1. Queira o i. Perito detalhar a localização, características e metragem do imóvel periciado, de forma a individualizar cada uma das casas constantes no terreno?

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ) e Capítulo “A”, deste esclarecimento.

2. Informe o Sr. Perito o valor de cada uma das casas indicadas às fls. 615/618, bem como da garagem (fl. 615) para fins de venda considerando o atual estado de conservação e metragem de cada uma delas individualmente.

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo “A”, deste esclarecimento.

3. Informe o Sr. Perito o valor de cada uma das casas indicadas às fls. 615/618, bem como da garagem (fl. 615) para fins de locação considerando o atual estado de conservação e metragem de cada uma delas individualmente.

**a) Valor de mercado para locação da garagem (  $V_g$  )**

$$V_g = [ V_L \times ( A_g / A_c ) ]$$

$$V_g = [ 2.600,00 \times ( 30,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_g = \text{R\$ } 295,00 / \text{ mês, ou, em números redondos,}$$

$$V_g = \text{R\$ } 295,00 / \text{ mês}$$

**( duzentos e noventa e cinco reais por mês )**

**b) Valor de mercado para locação da casa 1 (  $V_1$  )**

$$V_g = [ V_L \times ( A_1 / A_c ) ]$$

$$V_1 = [ 2.600,00 \times ( 75,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_1 = \text{R\$ } 738,00 / \text{ mês, ou, em números redondos,}$$

$$V_g = \text{R\$ } 740,00 / \text{ mês}$$

**( setecentos e quarenta reais por mês )**

**c) Valor de mercado para locação da casa 2 (  $V_2$  )**

$$V_2 = [ V_L \times ( A_2 / A_c ) ]$$

$$V_2 = [ 2.600,00 \times ( 91,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_2 = \text{R\$ } 896,00 / \text{ mês, ou, em números redondos,}$$

$$V_2 = \text{R\$ } 900,00 / \text{ mês}$$

**( novecentos reais por mês )**

d) Valor de mercado para locação da casa 3 (  $V_3$  )

$$V_3 = [ V_L \times ( A_3 / A_c ) ]$$

$$V_3 = [ 2.600,00 \times ( 50,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_3 = \text{R\$ } 492,00 / \text{ mês, ou, em números redondos,}$$

$$V_3 = \text{R\$ } 490,00 / \text{ mês}$$

( quatrocentos e noventa reais por mês )

e) Valor de mercado para locação do depósito (  $V_d$  )

$$V_d = [ V_L \times ( A_d / A_c ) ]$$

$$V_d = [ 2.600,00 \times ( 18,00 / 264,00 ) ]$$

$$V_d = \text{R\$ } 177,00 / \text{ mês, ou, em números redondos,}$$

$$V_d = \text{R\$ } 175,00 / \text{ mês}$$

( cento e setenta e cinco reais por mês )

4. O i. perito poderia mensurar quais benfeitorias foram realizadas em cada um dos imóveis e a valorização que as benfeitorias relacionadas nas fls. 256/263 e demais representam em cada um dos imóveis para fins de venda/locação.

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ), Capítulo “A”, deste esclarecimento e resposta ao quesito 3, deste esclarecimento.

5. **O imóvel periciado, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão?**

**Resp.:** Não.

O imóvel está classificado, conforme o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019, na Classe Residencial, no Grupo Casa e no Padrão Econômico.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, item 10 do laudo de avaliação ( fls. 614 ).

6. **Diga o i. Perito se o imóvel periciado sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região? Caso positivo, em que consistem e qual seus valores?**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

7. **Existe fácil locomoção de transporte o público para o centro da cidade e demais bairros, bem como se o imóvel periciado é próximo de parques, centros culturais, escolas e hospitais?**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

8. **Queira o i. Perito prestar as informações pertinentes e que julgar necessárias.**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao corpo do laudo de avaliação ( fls. 608 / 640 ) e a este esclarecimentos.

**C) Respostas aos quesitos dos Requeridos Júlio Atanasio de Figueiredo Fermينو e Outro ( fls. 671 )**

**I) A localização, características, metragem, melhorias do terreno (terreno + garagem + áreas comuns).**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ) e Capítulo “A”, deste esclarecimento.

**II) A localização, características, metragem, melhorias de forma individualizada de cada um dos imóveis, edículas e afins.**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria, do laudo de avaliação ( fls. 611 / 620 ) e Capítulo “A”, deste esclarecimento.

**III) O valor de cada uma das unidades que constam às fls. 615/618.**

**Resp.:** Favor reportarem-se ao Capítulo “A”, deste esclarecimento e ao Capítulo “B”, resposta ao quesito 03, deste esclarecimento.

**IV) Especifique a região, se de fácil acesso, comércio, postos de saúde, hospitais, valorização da área, etc.**

**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

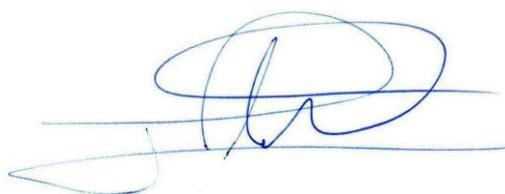
**D) Manifestação dos Requeridos Ana Fermينو Novac e Nicolau Novac ( fls. 672 / 673 )**

A nobre patrona dos Requeridos manifestou sua concordância com o valor apresentado por expert do Juízo.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição do MM. Juízo, para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,  
P. Deferimento

São Paulo, 21 de março de 2023.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**